

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka Petržalka 17, PSČ 052 12	
Dňa: 25. 06. 2020	
Evidenčná číslo:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Petržalka
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava

Váš list značky/zo dňa	Náš list značky	Vybavuje/linka	Miesto, dňa
1928/2020/10-UKSP/ozn2-Va	0195/2020	02/32663333	V Bratislave / 25.6.2020

Vec: Námieta voči Oznámeniu o pokračovaní konania podľa ust. § 88 v súčinnosti s § 88a stavebného zákona o dodatočnom povolení stavby v spojení s kolaudačným konaním a oznámenie o nových skutočnostiach predmetného konania

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako príslušný stavebný úrad zaslala našej spoločnosti Oznámenie o pokračovaní konania podľa ust. § 88 v súčinnosti s § 88a stavebného zákona o dodatočnom povolení stavby v spojení s kolaudačným konaním a oznámenie o nových skutočnostiach predmetného konania „Rozdelenie dvoch nebytových priestorov č. 3-32 a 3-34 (administratíva) na šesť nebytových priestorov (administratíva) na 3. poschodí polyfunkčnej budovy na ul. Švabinského 19, Bratislava“, nehnuteľnosť súpisné číslo 3682 na pozemku parc. č. 3336/18, 3336/19, 3336/20 v katastrálnom území Petržalka, zapísaných na liste vlastníctva č. 3815 (ďalej len „stavba“), ktoré realizuje stavebník JUDr. Slávo Uhrina, bytom Tehelná 42, 900 42 Dunajská Lužná (ďalej len „stavebník“). Nakoľko nám je zrejmé, že ide rozdelenie nebytových priestorov, ktoré vlastní spoločnosť ANDALEX II s. r. o., dovoľujeme si upozorniť na zrejmú chybu v písaní, v oznámení mestskej časti, nakoľko táto spoločnosť vlastní podľa údajov zapísaných v katastri nehnuteľností priestory s označením 3-32 a 3-33 na 3.p..

Naša spoločnosť je vlastníkom nebytového priestoru č. 11 v stavbe vo vchode č. Švabinského 21. Nahliadnutím do doložených dokladov stavebníkom, sme zistili viacero nesúládov, ku ktorým podávame ako účastník konania nasledovné námietky:

Stavebník predložil ku konaniu projektovú dokumentáciu vypracovanú spoločnosťou PCK & Partners, spol. s r.o., Kláštorská 9, 821 05 Bratislava. V legende miestností SO 02C 3.NP je uvedená úžitková plocha nebytového priestoru 3.3 – administratíva 65,00 m². Súčet podlahových plôch jednotlivých miestností, ktoré tvoria tento priestor: vstupná hala – 8,98 m², kancelária 1 – 31,91 m², kancelária 2 – 12,81 m², hygienické zariadenie – 5,67 m², čajová kuchynka – 4,06 m² a WC – 1,29 m², je však spolu 64,72 m².

Úžitková plocha nebytového priestoru 3.4. – administratíva, je podľa projektovej dokumentácie 59,10 m². Súčet podlahových plôch jednotlivých miestností, ktoré tvoria tento priestor: vstupná hala – 4,14 m², hygienické zariadenie – 5,23 m², čajová kuchynka – 7,68 m², kancelária 1 – 32,00 m² a kancelária 2 – 9,82 m² je však spolu 58,87 m².



Úžitková plocha nebytového priestoru 3.5. - administratíva je podľa projektovej dokumentácie 84,18 m². Súčet podlahových plôch jednotlivých miestností, ktoré tvoria tento priestor: vstupná hala - 11,18 m², oddychová miestnosť - 18,08 m², kancelária 2 - 33,23 m², kancelária 3 - 10,32 m², čajová kuchynka - 5,61 m², hygienické zariadenie - 4,09 m², WC - 1,17 m² je však spolu 83,68 m².

Je dôležité, aby tieto podlahové plochy boli uvedené správne, nakoľko budú podkladom k právnym úkonom, ktoré je povinný stavebník v súlade s ustanoveniami § 21 ods. 1 a ods. 2, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v stavbe uzatvoriť.

V doplnení doručenom stavebníkom Mestskej časti Bratislava - Petržalka dňa 19.07.2020 stavebník uvádza, že bol vyzvaný JUDr. Polonyovou, aby **upravil** projektovú dokumentáciu tak, aby bočné chodby so vstupmi do novovytvorených priestorov označené ako chodby 3.06 a 3.07 boli pričlenené k existujúcej chodbe 3.05 čím vytvoria súčasť už existujúceho spoločného priestoru domu. V zmysle toho predložil stavebník upravenú projektovú dokumentáciu. Ako účastník konania máme pochybnosti o tom, ako bola **upravená** projektová dokumentácia. Namietame, že spoločnosť, ktorá vypracovala projektovú dokumentáciu, nemá dokumentáciu upravovať podľa požiadaviek stavebníka, ale táto má byť vyhotovená v súlade so skutkovým stavom, ako stavebník novovytvorené priestory bez stavebného povolenia vybudoval, ak má záujem o vydanie dodatočného stavebného povolenia.

Stavebník správne vo svojom doplnení doručenom dňa 19.07.2020 uvádza, že do domu vstaval nový spoločný priestor chodby č. 3.06 a 3.07, čím zasiahol do spoločných častí a zariadení domu. V upravenej dokumentácii do ktorej sme nahliadli, sa už tieto priestory č. 3.06 a 3.07 nenachádzajú.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 21 definuje, že vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, **vstavbe**, alebo nadstavbe domu uzavretej medzi stavebníkmi alebo doterajšími vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Touto zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri vstavbe domu medzi stavebníkom a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva sa následne s právoplatným kolaudačným rozhodnutím zapisuje do katastra nehnuteľností. Keďže v tomto prípade prichádza k zmene podlahových plôch nebytových priestorov a stavebník zasiahol do spoločných častí domu tým, že k nim pričlenil novú spoločnú časť, ako aj sám uvádza, je povinný uzatvoriť s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome zmluvu o vstavbe.

Ďalej stavebník vo svojom doplnení uvádza, že s rozdelením nebytových priestorov stavebnými úpravami je spojená aj zmena veľkosti spoluvlastníckych podielov. V tomto prípade však zmena veľkosti spoluvlastníckych podielov súvisí aj s reálnou zmenou veľkosti spoločných častí stavby, čo sa týka všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v dome navyiac aj z toho dôvodu, že stavebník uvádza, že tieto nové spoločné časti domu budú užívané len niektorými vlastníckmi.

V zmysle ustanovenia § 14b ods. (1) písm. r.) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo



príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, s odkazom na ustanovenie bytového zákona, ktoré určuje, že nové spoločné časti môžu vzniknúť len zmluvou o vstavbe.

Namietame, že stavebník nie oprávnený svojvoľne zasahovať do spoločných častí domu. Ak už tento stav spôsobil, je potrebné, aby postupoval pri jeho odstránení v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z..

Nakoľko stavebník aj napriek výzvam stavebného úradu nepreukázal požadované náležitosti na vydanie dodatočného stavebného povolenia, navrhujeme stavebnému úradu akceptovať naše námietky a nariadiť odstránenie stavby, k čomu bol stavebník vyzvaný Rozhodnutím 1152/2019/10-UKSP/Br zo dňa 14.01.2019, aby do 60 dní odo dňa doručenia rozhodnutia odstránil stavebné úpravy realizované v spoločných priestoroch polyfunkčného objektu na Švabinského 19, pričom nám nie je doteraz známe, ako bolo ukončené konanie vo veci uvedeného rozhodnutia.

S pozdravom


Zap. v OR OS Bratislava 1, oddiel: Sro, vložka číslo: 8538/B, IČO 31 390 633, IČ DPH SK 2020304935
EMEL BRATISLAVA, s.r.o.
Branislav Hamaš
konateľ

